

Theater aan de Vijver

**MOOIER EN
MILJOENEN
BESPARING!**

Samenvatting

Wij leggen, als bewoners- en bedrijvenvereniging Paleiskwartier/Wijkbelangen, een alternatief op tafel. De bouw van een nieuw Theater aan de Vijver in het nieuwe deel van de binnenstad verdient overweging in de politieke besluitvorming. De kosten zijn twintig miljoen minder. Dit alternatief is bij dezelfde kwaliteit, stedenbouwkundig goed inpasbaar en bereikbaar, toekomstbestendig, heeft architectonische uitstraling en is voor breder gebruik geschikt. En dat in de nieuwe binnenstad, zonder dat de oude binnenstad geweld wordt aangedaan.

Impressies

Wij hebben een aantal impressies gemaakt. Twee waarop we al een ergens in de wereld bestaand theater hebben geprojecteerd (het theater in Reykjavik en het filmmuseum Eye in Amsterdam). En een van de maagdelijke grond waaruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor een mooi theater. Er is hier geen probleem met inpasbaarheid in een uitermate gevoelig gebied en dus kun je gaan voor het optimale ontwerp.



Hofvijver versus Parade

Op basis van gemeentelijke bronnen en door een onafhankelijk bureau gemaakte calculaties, hebben wij de verschillen tussen een theater aan de Parade en een theater met dezelfde capaciteit aan de Hofvijver, op een rijtje gezet.

	Theater aan de Vijver	Theater aan de Parade
Investeringskosten	38,2 miljoen	54,9 miljoen
Tijdelijk theater nodig	nee	ja, 3 miljoen extra?
Kans op budgetoverschrijding	klein	groot
Jaarlijkse exploitatiekosten	lager	hoger
Bouwoverlast	minimaal	maximaal
Geschikt voor grote producties	goed	matig
Grond ligt klaar	ja	nee
Architectonisch inpasbaar	goed	slecht
Verkeerskundig inpasbaar	ja	slecht
Aanrijden decorwagens	goed	slecht
Gereed	rond 2016	vanaf 2019
Past in bestemmingsplan	ja	nee
Te voet vanaf NS-station	8 minuten	14 minuten
Te voet vanaf Markt	14 minuten	6 minuten
Parkeerkelderplaatsen	1.100	1.020
Te voet vanaf P-garage	1 minuut	5 minuten
Bereikbaarheid vanaf snel-/Randweg	0,6 kilometer	3 kilometer

Miljoenen goedkoper zonder risico

Het Theater aan de Vijver is dus zo'n 19,7 miljoen, als de kosten voor tijdelijke huisvesting van het huidige theater worden meegeteld, goedkoper. De kans op budgetoverschrijding bij het Theater aan de Vijver is minimaal, in tegenstelling tot bouwen in de oude binnenstad. De grond om te bouwen ligt immers al klaar. Ook de gemeente heeft in 2012 overigens al eens aangegeven dat een Theater aan de Parade mogelijk zo'n 16 á 22,3 miljoen duurder uitvalt dan een Theater aan de Vijver.

Wij merken verder nog op dat door een minder complex gebouw, omdat er op kant en klare bouwrijpe grond gebouwd kan worden, de jaarlijkse exploitatielasten van het Theater aan de Vijver aanzienlijk lager uitvallen dan bij het inefficiënte gebouw in de oude binnenstad.

In 2016 kan het Theater aan de Vijver er zijn. In de tussenliggende tijd kan naar een alternatieve

bestemming van het huidige theater worden gezocht, zoals bijvoorbeeld een concertzaal en/of bioscoop. De zoektocht naar een tijdelijk theater is niet nodig. Die extra kosten – 3 miljoen? – dus ook niet.

Het theater is van ons allemaal

Wij willen met deze berekening en het delen van onze zorgen, bereiken dat de discussie niet alleen tussen politiek, zakenleven in de binnenstad en onze vereniging wordt gevoerd. Het gaat onze gehele stad en alle Bosschenaren aan. Een theater is van ons allemaal.

Wij roepen de politiek op om een verantwoorde en afgewogen keuze te maken. Onze stad is het waard bestuurd te worden door politici die een afweging maken die verder gaat dan alleen het politieke compromis of de emotie.

Investeer in het hoogste ambitieniveau

Een nieuw Theater aan de Parade mag niet, met

slimheid, creativiteit, veel tijd en dus hoge kosten, in de oude binnenstad gepropt worden. Zelfs als dat al mogelijk zou blijken, dan nog krijgt onze stad slechts een theater dat aan de "huidige gemiddelde standardeisen voldoet". En dat terwijl er een realistisch alternatief in de nieuwe binnenstad bestaat. Een Theater aan de Vijver met meer allure en uitstraling en dat veel goedkoper is, omdat er nauwelijks omgevingsbeperkingen zijn. Als er besloten wordt om zo'n grote investering te doen voor een theater, laten we dan een theater bouwen dat gezien mag worden en niet bestaat uit allerlei ruimtelijke compromissen. 's-Hertogenbosch is niet alleen het oude verleden maar mag ook laten zien dat de stad bij de moderne toekomst wil en kan horen. Stilstand en vasthouden aan het verleden is achteruitgang. Bosschenaren mogen toch ook trots zijn op iets wat wij in deze eeuw realiseren in plaats van alleen te teren op iets wat in het verleden tot stand is gekomen?

Daarom vragen wij de politiek in onze stad met klem om het door ons aangegeven alternatief in de overwegingen te betrekken. Zet de oogkleppen af en laat het adagium "eens Parade, altijd Parade", los. Geef niet nu al ruim 4 miljoen uit aan voorbereiding, voor iets dat uiteindelijk onmogelijk zal blijken te zijn; weggegooid geld. En dat alles vanwege een politiek compromis waar emotie en ogenschijnlijk gezichtsverlies, belangrijker lijken dan een zorgvuldige afweging die én aanzienlijk goedkoper is én de gehele stad ten goede komt? Het Theater aan de Vijver verdient uw aandacht!

Locatie aan de Vijver



In het binnenkort vast te stellen bestemmingsplan, is in het Paleiskwartier rekening gehouden met een grootschalige publieksvoorziening. Daarvoor is in totaal zo'n 10.000 m² beschikbaar. De reeds aanwezige parkeergarage (1.100 plaatsen) is geschikt voor dit publieksgebruik. Dat geldt ook voor de binnenkort gereed zijnde Ponte Palazzo, als derde verbinding tussen de oude en nieuwe binnenstad. De bereikbaarheid van een Theater aan de Vijver, met auto of openbaar vervoer, is optimaal. Dat geldt ook – een niet onbelangrijk detail- voor de lange decorwagens die het theater moeten kunnen bereiken.

Geen onverwachte complicaties

De grond ligt klaar, het bestemmingsplan maakt het mogelijk en wenselijk en er zijn geen "mitsen en maren". Bij bouwen in de oude binnenstad is dat natuurlijk wel het geval. Het is dan ook begrijpelijk dat er nog meer dan vijf vooronderzoeken nodig zijn. Ook onderzoeken naar creatieve oplossingen (zoals voor het verkeer met de 20- of 25 meter lange decorwagens) behoren daarbij. Bij bouwen in het Paleiskwartier weet je waaraan je begint en waar je eindigt. Bouwen in de oude binnenstad heeft dat niet. Je weet niet wat je tegenkomt en waar het eindigt. Met alle verrassingen en kosten van dien. Het is daarom

niet zonder reden dat bouw aan de Parade, zoals het er nu naar uitziet, op z'n vroegst in 2019 gerealiseerd kan zijn. Bovendien is, met de daarbij behorende tijd, op drie punten wijziging noodzakelijk van het zeer recent vastgestelde bestemmingsplan.

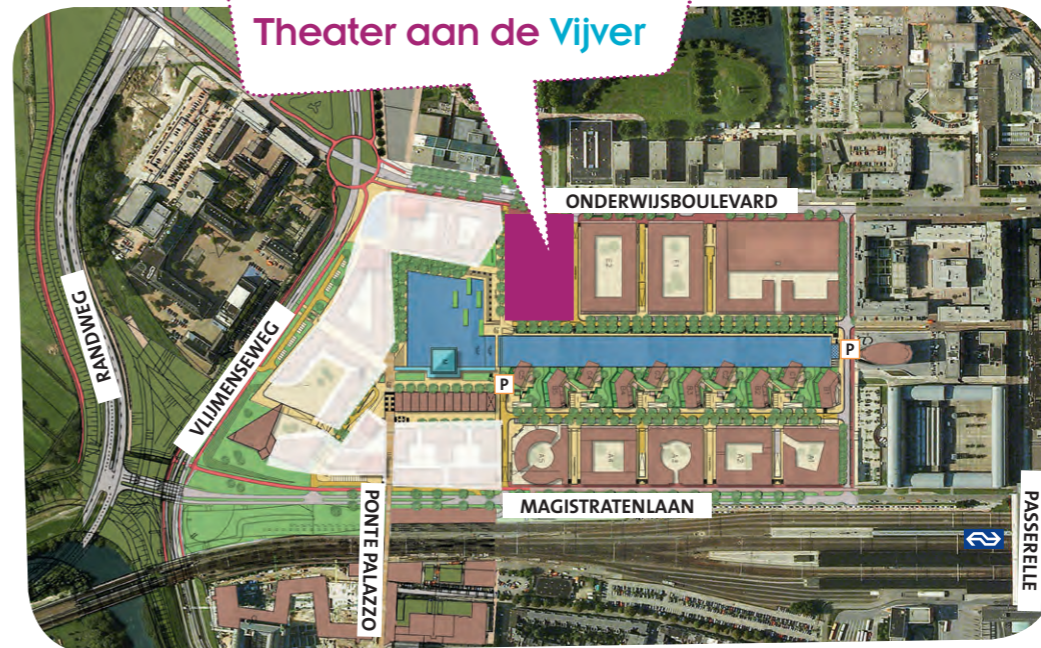
Uitstekend bereikbaar

Meer dan de helft van de theaterbezoekers komt uit de regio. Voor hen maar ook voor de bezoekers uit de stad zelf, zijn bereikbaarheid en parkeergelegenheid daarom van groot belang. Die bereikbaarheid ziet er zo uit:

Bereikbaarheidsvergelijking Parade en Hofvijver (loopafstanden in minuten)

	Theater aan de Vijver	Theater aan de Parade
NS station	700 meter (8 minuten)	1.200 meter (14 minuten)
Vanaf parkeergarage	25 meter (1 minuut)	400 meter (5 minuten)
Met auto vanaf snel-/Randweg	0,6 kilometer	3,5 kilometer
Vanaf de Markt	1,2 kilometer (14 minuten)	0,5 kilometer (6 minuten)

Theater aan de Vijver



Economische effecten

In extern gemeentelijk onderzoek is eerder geconstateerd dat de economische effecten voor middenstand en horeca verwaarloosbaar zijn, ongeacht of een theater in de oude of nieuwe binnenstad wordt gevestigd. Een theaterbezoeker gaat immers niet shoppen. Een klein percentage bezoekt voor of na het theater de nu aanwezige horeca. Via de Ponte Palazzo kan men dat blijven doen vanuit het Theater aan de Vijver. Het aantal plaatsen in en daarmee het aantal bezoekers aan het Theater aan de Vijver is (aanzienlijk) meer dan in het huidige theater. Per saldo levert dat economische winst op voor de hele stad. Die winst neemt nog toe indien op de Parade een alternatieve publieksvoorziening zoals een concertzaal of bioscoop kan worden gerealiseerd. De breed levende wens om jongeren meer aan de stad te binden, krijgt ook een impuls door een Theater aan de Vijver. De meerwaarde zal blijken van de aanwezige onderwijsinstellingen in het Paleiskwartier, het theater en de daarbij behorende (horeca) voorzieningen.

Theater aan de Vijver

In ons alternatieve plan hanteren wij de in het raadsvoorstel geactualiseerde (culturele) programmering. Deze kan, gegeven de mogelijkheden aan de Parade, blijkbaar vorm krijgen in een grote zaal van circa 950 stoelen en een kleine zaal van 420 stoelen, met een totale vloeroppervlakte van 10.000 m². De oorspronkelijke ambitie ging echter uit van een theater van 1.100/500 plaatsen met een vloeroppervlakte van 13.000 m². Het Paleiskwartier biedt beide mogelijkheden en stelt, in tegenstelling tot de Parade, geen van de normale eisen afwijkende beperkingen aan ontwerp en architectuur. Voor een Theater aan de Vijver zijn er geen "uitdagende, slimme en

creatieve" (lees moeizame en dure) oplossingen nodig, zoals dat noodzakelijkerwijze aan de Parade wel het geval is. Met het daarbij behorende inleveren van gebruiksmogelijkheden en verhoging van (jaarlijkse) exploitatiekosten. In de "Verkenning Nieuwbouw Theater aan de Parade" (januari 2013) wordt daar meermalen op gewezen.

Met allure klaar voor de toekomst

Waar het raadsvoorstel spreekt over een functioneel theater dat aan de huidige gemiddelde standardeisen voldoet, kan in het Paleiskwartier een theater met toekomst en allure worden gebouwd dat alleen al door het efficiënte gebouw

aanzienlijk goedkoper is. Het Theater aan de Vijver wordt een theater dat qua architectuur en uitstraling past bij de omgeving. Op de Parade zou een kolos van zo'n 21 tot 27 meter hoog, het beeld van de Parade en de historische binnenstad ontwrichten zelfs als er meer dan zes meter ondergronds wordt gegaan. Ons alternatieve plan is ook in de toekomst geschikt is voor grootschalige culturele voorstellingen en evenementen, flexibel bruikbaar, goed bereikbaar vanuit de regio (waar meer dan de helft van de bezoekers vandaan komt) en de stad en ook nog exploitabel. Daarmee zal onze stad tot de top van Nederland behoren.



Theater aan de Vijver

- Kosten 38 miljoen
- Goedkopere exploitatie
- Minimale kans op budgetoverschrijding
- Goed bereikbaar
- Past in bestemmingsplan
- Gereed rond 2016

Geen dure oplossingen nodig

Vanwege de beperkingen die aan nieuwbouw aan de Parade kleven, zijn er creatieve – dus dure-oplossingen bedacht, zoals meer dan zes meter onderkelderen, om de hoogte van het gebouw te beperken tot 27 meter. Ook wordt drie meter van de Parade afgesnoept voor een geveluitbreiding. Moeilijke en dure oplossingen zoals liften voor de decorwagens en vernuftige dakconstructies in de toneeltoren moeten nog ontwikkeld worden. De gemeente noemde alleen hiervoor al eerder bedragen van 6 tot 7,3 miljoen. Zelfs in

het beste geval ontstaat daardoor in onze ogen een theater dat niet in het historisch stadsbeeld past. Een kolossaal gebouw met hoge en blinde muren, dat nagenoeg de dakrand van de Sint Jan benadert. Het is persen geblazen....mooi?

Snelle oplevering zonder overlast

Gedurende de bouwtijd van het Theater aan de Parade van ruim twee jaar (de bouwtijd, exclusief tegenvallers en dergelijke), zal er een tijdelijk theater in de stad moeten komen. Het huidige theater is dan immers afgebroken.



Theater aan de Parade

- kosten 58 miljoen
- Duurdere exploitatie
- Maximale kans op budgetoverschrijding
- Slecht bereikbaar
- Past niet in bestemmingsplan
- Gereed na 2019

Naar verwachting zal het nieuwe Theater aan de Parade op z'n vroegst omstreeks 2019 gereed kunnen zijn. Door het met sloop van het huidige theater en nieuwbouw gepaard gaande bouwverkeer, zal er gedurende minimaal drie jaar grote overlast ontstaan voor de directe leefomgeving.

Het nieuwe Theater aan de Vijver kan, zonder dat er sprake is van belemmerende factoren en al die problemen, in drie jaar tijd (2016) worden gerealiseerd. Er is dan ook geen tijdelijk theater nodig.

Kosten

Wij hebben, door een extern bouwcalculatiebureau, een globale kostenindicatie laten maken van de nieuwbouw van het Theater aan de Vijver.

Hierbij is uitgegaan van de capaciteit van het theater, zoals deze nu in het raadsvoorstel is aangegeven. Dat zijn circa 950 stoelen in de grote zaal en circa 420 stoelen in de kleine zaal. Overigens met minder dan de geplande ruimte voor vergaderen en break-out rooms voor congressen.

Al met al 10.000 m². De investeringen voor het Theater aan de Vijver komen zoals verwacht aanzienlijk lager uit dan bouwen aan de Parade. Bouwen in het Paleiskwartier is overzichtelijker, de grond ligt immers klaar. Er zijn vanwege de ruimte en de inpasbaarheid geen kostenverhogende slimme en creatieve –dus dure- oplossingen nodig. Medio vorig jaar is door de BV Paleiskwartier het aanbod gedaan om de benodigde grond voor 1 euro ter beschikking te willen stellen. De kans op tegenvallers bij uitwerking ontwerp en bouw zijn –al met al- in het Paleiskwartier nauwelijks aanwezig.

Per saldo leidt dit tot het hiernaast staande overzicht. Hieruit blijkt dat de eenmalige kosten voor een Theater aan de Vijver tenminste circa 20 miljoen lager zijn dan aan de Parade.

Wordt van het oorspronkelijke omvangrijke programma van eisen uitgegaan (1.100/500 stoelen 13.000 m²), dan levert een soortgelijke berekening als bovenstaand, nog steeds een besparing op van zo'n 13,5 miljoen. De gemeente gaf destijds bij het "Locatieonderzoek nieuw theater" (2012) overigens ook al aan dat het nadelige verschil tussen het Theater aan de Parade en het Theater aan de Vijver zo'n 16 à 22,3 miljoen zou zijn.

Hierbij is geen rekening gehouden met de restantboekingswaarde van circa 2,4 miljoen van het huidige theater. Bij sloop valt dat bedrag weg.

Voorspelbare kosten

Daarbij en niet onbelangrijk komt dat, in tegenstelling tot de Parade, de voorbereidings- en investeringskosten van een Theater aan de Vijver goed voorspelbaar zijn. Dat is het dan. Terwijl de kans op budgetoverschrijding bij bouw in de oude binnenstad, (zeer) groot is. Er worden bedragen van uiteindelijk 15 miljoen extra genoemd.

Evenals in het raadsvoorstel gaat het bij deze kostenvergelijkingen natuurlijk om de best mogelijke globale inschattingen op dit moment. Zodra er een definitief ontwerp ligt zijn de kosten, in beide situaties, preciezer te berekenen.

Beter bedrijfsresultaat

In het verkennend onderzoek is een aantal factoren genoemd die de exploitatie van het nieuwe theater aan de Parade, ongunstig beïnvloeden. Dat varieert van grotere inzet theatertechnici vanwege de beperkingen van het gebouw, wegvallen bioscoopfunctie, geringere multifunctionaliteit en daardoor minder activiteiten, inkomsterugval vanwege tijdelijke huisvesting theater tot en met minder inkomsten door geringere vergadermogelijkheden.

In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat door het wegvallen van de bioscoopfunctie, het bedrijfsresultaat van het theater met circa 2 ton per jaar verslechterd. In de gemeentelijke prognoses zal dit extra tekort, want de jaarlijkse gemeentelijke subsidie van circa 3 miljoen aan het theater wordt gelijkblijvend verondersteld, daarom ongeveer hetzelfde blijven.

Bij het nieuwe Theater aan de Vijver, spelen deze factoren niet waardoor het veronderstelde extra exploitatietekort in ieder geval jaarlijks aanzienlijk minder zal zijn, waardoor wellicht de jaarlijkse gemeentelijke subsidie lager kan.

Investeringskosten nieuw theater (x 1.000)

	Theater aan de Vijver	Theater aan de Parade
	950/420 stoelen	950/420 stoelen
Bouwkundig casco		
Sloop, asbest,	-	-
Bouwkundig en constructief	14.010	21.668
Toeslag esthetische kosten gevel	1.200	1.501
Installaties en voorzieningen	8.500	11.437
<i>Subtotaal bouwkundig casco</i>	<i>23.710</i>	<i>36.016</i>
Inrichting		
Inrichting	5.500	5.928
Theatertechnische installaties	9.000	13.016
<i>Subtotaal inrichting</i>	<i>14.500</i>	<i>18.944</i>
Totaal investering prijspeil 2013	38.210	54.960
(Tijdelijke huisvesting theater		3.000?)
Totaal eenmalige kosten	38.210	57.960
Kostenverschil (x 1.000)	16.750 (plus 3.000?) = 19.750	

Paleiskwartier

Als nieuw onderdeel van de binnenstad, heeft de afgelopen twintig jaar het Paleiskwartier inmiddels vorm gekregen. Nationaal en internationaal vermaard. Recent nog genomineerd voor de landelijke Steden in Beweging Award, als wijk die het sterkst bijdraagt aan de vitaliteit van een stad.

Het Paleiskwartier heeft inmiddels zo'n 2.300 inwoners, er werken 4.000 mensen en dagelijks verkeren er zo'n 20.000 studenten. De laatste bouwfase is aangebroken en een grootschalige publieksvoorziening, zoals een theater, compleet het geheel als nieuwe binnenstad.

Het Paleiskwartier ligt tegen de oude binnenstad en is zeer goed toegankelijk met auto (Randweg), openbaar vervoer (NS-station) en te voet of per fiets (Pasarelle en Ponte Palazzo). Dat geldt ook voor grote (decor)vrachtwagens en publiek uit de regio.



Tot slot

Met ons alternatieve plan doen wij een klemmend beroep op de politiek in onze stad om het plan in de overwegingen te betrekken en geen "oogkleppen voor te houden" in de zin van: eens Parade, altijd Parade. Willen we de Sint Jan in de schaduw van een theaterkolos zetten? Moet deze benadering er toe leiden tot er tenminste 20 miljoen meer wordt uitgegeven dan nodig is?

Met de grote kans dat de stad jaarlijks ook (veel) meer kwijt is aan de exploitatie van het Theater aan de Parade?

Wij vragen alle inwoners van onze stad om steun voor ons alternatieve plan en het gezonde verstand te laten zegevieren. Een nieuw theater en de kosten daarvan gaat immers de hele stad aan;

niet enkel een kleine groep binnenstad- of Paleiskwartierbewoners.

Wij roepen de politiek op om een verantwoorde keuze te maken en niet nu al 4 miljoen uit trekken voor iets onmogelijks. Onze stad is het waard bestuurd te worden door politici die een afweging maken die verder gaat dan alleen het politieke compromis of de emotie.

Colofon

Dit rapport is aan te halen als:
Alternatieve locatiekeuze 2013

's-Hertogenbosch, mei 2013
www.paleis.org



Met dank gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

Locatieonderzoek nieuw theater en bijlagen (2012, gemeente)
Verkenning nieuwbouw aan de Parade (2013, gemeente)
Raadsvoorstel Nieuwbouw theater aan de Parade en bijlagen (2013, gemeente)

Fotomateriaal van Marcel Willems Fotografie

Met dank aan hen die hebben meegewerkt aan dit plan, zoals:

Vormgevers, illustratoren en andere meedenkers en -doeners
Gubbens Bouwadvies
Bewoners en bedrijven in het Paleiskwartier en daarbuiten voor support en bekostiging.

Laat uw stem horen!

Mail uw mening naar de raadsleden. De coalitiefracties zijn tot nu toe vóór een duur en lelijk Theater aan de Parade. Wij zijn voor een mooi Theater aan de Vijver dat 20 miljoen goedkoper is.

Fractievoorzitters coalitie:

VVD:	r.geers@s-hertogenbosch.nl
GroenLinks:	p.vandoremalen@s-hertogenbosch.nl
PvdA:	h.vanommeren@s-herogenbosch.nl
CDA:	b.wagemakers@s-hertogenbosch.nl
Rosmalens Belang:	j.vansom@s-hertogenbosch.nl

Overige fractievoorzitters

Bossch Belang:	p.vanderkrabben@s-hertogenbosch.nl
SP:	c.visscher@s-hertogenbosch.nl
D66:	j.smit@s-hertogenbosch.nl
Leefbaar 's Hertogenbosch en Rosmalen:	p.kagie@s-hertogenbosch.nl
Stadspartij Knillis:	J.lensen@s-hertogenbosch.nl
De Bossche Groenen:	j.hendrickx@s-herthogenbosch.nl

U kunt ook uw mail sturen aan: y.vanos@s-hertogenbosch.nl (griffie)



Like ons op
Facebook.com/TheaterAanDeVijver



Volg ons op
Twitter.com/Paleisbewoner